

DE LANDMETER-EXPERT UW EERSTE DESKUNDIGE HULP

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning stellen zich heel wat juridische en technische vragen die een deskundig antwoord vereisen om een veilige beslissing te nemen. Laat je tijdig bijstaan. Men denkt dan aan een makelaar, architect, notaris, ... Maar er zijn tal van aandachtspunten waarvoor zij niet bevoegd zijn. Zijn kennis inzake vastgoed, zijn technische vaardigheden, de hem wettelijk vastgelegde bevoegdheden en zijn onpartijdigheid maken van de landmeter-expert een ideale adviseur die u bijstaat vanaf het eerste moment.

We zetten enkele aspecten op een rijtje:

Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?

Het is van groot belang dat de koper weet wat hij koopt. Om achteraf discussies te vermijden, dient van het perceel een opmetingsplan aanwezig te zijn, waarbij de juridische eigendomsgrenzen worden bepaald. Alleen een landmeter-expert mag de plannen opmaken en ondertekenen die deel uitmaken van een notariële akte (aankoop, verkoop, splitsing of overdracht).

De landmeter dient rekening te houden met de juridische en stedenbouwkundige aspecten die aanwezig kunnen zijn op een goed, zoals onder andere erfdiensbaarheden, zakelijke rechten en ondergrondse rechten.

Het is immers niet vanzelfsprekend dat bestaande afsluitingen in de vorm van een haag, draadafsluiting, houten of betonnen platen, ... op de perceelsgrens werden geplaatst. Hagen kunnen zich immers op 50 cm van de perceelsgrens bevinden, conform het veldwetboek. Andere afsluitingen kunnen privaat gezet zijn, dus zich op één perceel bevinden in plaats van op de perceelsgrens. De gegevens van het kadaster zijn niet rechtsgeldig voor het bewijzen van eigendom. Het kadaster heeft niet tot doel om grenzen vast te leggen. De plannen zijn op een te kleine schaal om er nauwkeurige informatie uit te halen. Landmeterplannen (en grenspalen) zijn er wel om perceelsgrenzen vast te leggen.

Als er geen degelijk plan bij de verkoopakte van je bouwgrond zit, doe je er dus goed aan een landmeter-expert aan te spreken. Ook als de grensmarkeringen zijn aangebracht of er wel een plan bij de verkoopakte zit, kan het geen kwaad om het perceel te laten nameten. Het is al meer dan eens gebeurd dat grenspalen verplaatst werden of dat een het plannetje van de buur fouten bevat.

Waardebepaling – Betaal ik niet te veel?

Of het nu gaat om de aankoop, verkoop of erfenis van een onroerend goed, om de waarde van je woning te berekenen, kan je zelf een gokje wagen of een beroep doen op een professionele schatter. Een schatting is niet enkel bedoeld om je huis of bouwperceel aan de juiste prijs te kopen. Ook je bank vraagt een waardebepaling van het onroerend goed vooraleer je lening goed te keuren.

Als beëdigd schatter is de landmeter-expert de ideale persoon voor de waardebepaling van vastgoed. In die functie maakt hij schattingen bij verdelingen (echtscheiding, erfenis), hypothecaire leningen, giften, onteigeningen en bij de verkoop of aankoop van een onroerend goed.

Door zijn kennis inzake vastgoed en vastgoedrecht en niet op zijn minst vanuit de hem door de wetgever opgelegde onpartijdigheid is de landmeter-expert de ideale waardemeter. Bij een schatting heeft u een goed beeld op de correcte prijs van het goed.

Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!

Bij de aankoop van een perceel is het van belang zekerheid te verwerven dat er wel degelijk op gebouwd mag worden.

Soms is het zelfs gewenst om een inschatting aan de overheid te vragen omtrent een bepaald project voordat men een omgevingsvergunning aanvraagt. Die inschatting kan worden geleverd in de vorm van een stedenbouwkundig attest. De kennis en technische vaardigheden van de landmeter-expert staan hem toe de aanvraag van een stedenbouwkundig attest op te stellen. Tevens om de mogelijkheden van een aanvraag te analyseren in het kader van de regelgeving, geldende stedenbouwkundige plannen en eventueel eerder afgeleverde vergunningen.

Met zijn kennis is de landmeter-expert een goede gesprekspartner om in onderhandeling met de gemeente uw wensen en uw project te verdedigen. Hij staat klaar voor uw stedenbouwkundig dossier en zal u assisteren en alle formaliteiten vervullen bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest, vanaf de opmeting.

Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?

De inplanting van het gebouw op het perceel staat aangeduid op de plannen die worden ingediend om een omgevingsvergunning te bekomen. De inplanting van de bouw is onderhevig aan de bouwvoorschriften.

Bij de start van een bouw kan de landmeter-expert de inplanting van een gebouw doen. De inplanting wordt gebaseerd op een tekening aangeleverd door de architect of door de opdrachtgever. Op het perceel worden de hoekpunten en/of de aslijnen van het nieuwe gebouw uitgezet.

Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?

In een plaatsbeschrijving legt de landmeter nauwkeurig en volledig de staat van een onroerend goed vast. Materialen en gebreken worden hierin zorgvuldig omschreven. Bij een expertise kent u de technische mankementen en welke juridische of stedenbouwkundige bezwaren er kunnen zijn. Er wordt almaar meer een plaatsbeschrijving opgemaakt bij het ondertekenen van een compromis om latere discussies te voorkomen. Waren bepaalde toestellen of installaties nu inbegrepen bij de verkoop of niet? Worden bepaalde noodzakelijke werken of kosten opgenomen als ten laste van de verkoper of gecompenseerd?

Berust er geen erfdienstbaarheid op mijn aankoop?

Erfdienstbaarheden durven nogal eens aanleiding geven tot problemen tussen burens. De eigenaar van het 'lijdend erf' ziet de erfdienstbaarheid liefst minimaal benut of zelfs ongebruikt blijven, de eigenaar van het 'heersend erf' heeft er meestal baat bij de erfdienstbaarheid te behouden. Je kan als nieuwe eigenaar een erfdienstbaarheid niet teniet doen. Ze mag evenmin worden verzwaaard.

Veelal staan erfdienstbaarheden vermeld in de authentieke akte. Als koper is het toch belangrijk het vastgoed aandachtig te bestuderen! Zijn er zichtbare paden over het perceel die naar een buur kunnen leiden, hekjes in de afsluiting, nutsvoorzieningen, aflopen, (ondergrondse) waterlopen, gezamenlijk grondwatergewin, ...

Ook hier kan de landmeter-expert door zijn beroepskennis en ervaring hulp bieden en voorkomen dat je een goed aankoopt waarvan je de lasten niet kende.

Gemene muur of niet? Welke vergoeding?

Elke eigenaar van een erf dat paalt aan een muur heeft het recht om die muur geheel of ten dele gemeen te maken. Daarbij moet hij een vergoeding betalen ter waarde van de helft van het deel dat hij gemeen wil maken. Die vergoeding wordt berekend op basis van de bouwwaarde, inclusief de funderingen en de eventuele grondwaarde. De muurovername moet ter registratie worden aangeboden. Om tegenstelbaar te zijn ten aanzien van derden kan de muurovername worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij de opmaak van de stukken is de medewerking van een landmeter-expert wettelijk verplicht zodra er ook maar enig plan of schets aan te pas komt. Er is geen tussenkomst van een notaris nodig.

De bedenking dient gemaakt of een gemene muur om bouwtechnische redenen de beste oplossing is.

Het is van belang bij aanbouwen de gekozen oplossing goed vast te leggen of in geval van aankoop de juiste hoedanigheid van een scheidingsmuur te kennen. Ook hier zorgt de landmeter-expert voor de juridische zekerheid (opmaak en registratie) en eventueel juiste waardebeoordeling bij overname.

De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.

De landmeter-expert mag ook optreden als vastgoedmakelaar. Hij dient zijn activiteit als vastgoedmakelaar wel vooraf te melden bij de Federale Raad van de landmeter-expert. Bij de uitoefening van deze activiteiten moet de landmeter-expert de plichtenleer van de vastgoedmakelaar naleven. De controle op het naleven van deze regels wordt echter uitgevoerd door de Federale Raad van het Beroep van de landmeter-expert en niet door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Verjaring kan in je nadeel spelen.

De verkrijgende verjaring is een middel om, door verloop van een zekere tijd en onder de voorwaarden die de wet bepaalt, een goed te verkrijgen. Dit geldt voor alle onroerende goederen en rechten die daarop betrekking hebben (bv erfdiensbaarheden).

De verkrijgende verjaring speelt o.a. wanneer je buur een onroerend goed zonder titel bezit, bijvoorbeeld omwille van een onduidelijkheid of onnauwkeurigheid in het kadaster waardoor hij een ruimer perceel inneemt dan hij in werkelijkheid bezit. Of bijvoorbeeld indien de landmeter-expert ten onrechte voor het perceel van je buur een grens heeft bepaald die over de grens van uw (toekomstig) eigendom is komen te liggen. Hij zou dan later die strook kunnen opeisen, mits de wettelijke voorwaarden en oordeel van de rechter.

Laat door een landmeter-expert een opmetingsplan opmaken dat deel uitmaakt van de eigendomsakte en toets dit aan de werkelijke zichtbare toestand. Meldt eventuele onduidelijkheden of afwijkingen aan de verlijdende notaris en vraag om verduidelijking of rechtzetting.

Raadpleeg tijdig een landmeter-expert!

De zoektocht naar een grens is vaak een bron van conflicten. De landmeter-expert is de enige vakspecialist die wettelijk beëdigd en bevoegd is om het onroerend goed af te palen. Hij komt tussen in: de bepaling en afpaling van grenzen, de vestiging van erfdiensbaarheden, de regeling van gemene muren en overnames, de splitsing van onroerende goederen (verkavelingen), het bepalen van de rooilijn en het opmaken van het perceelsplan en inplantingsplan van een gebouw.

Vastgoed kan slechts worden geïdentificeerd met zijn ligging en zijn afmetingen. De landmeter-expert meet het vastgoed nauwkeurig op en beschrijft het bij eigendomsoverdracht, uitvoering van bouwwerken (nieuw en verbouwingen), projecten binnen de ruimtelijke ordening, controle van te koop aangeboden eigendommen, ...

Een volledige lijst van landmeters-experten is het 'tableau' zoals bijgehouden door de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie. Deze lijst bevat ook landmeters-experten die geen zelfstandige activiteit uitoefenen en je zal er geen telefoonnummer vinden. Dus niet bepaald praktisch. Je kan er wel nagaan of een landmeter-expert aan de wettelijke verplichtingen voldoet.

ZOEK EEN LANDMETER-EXPERT VIA ONZE SITE bouwregister.be

Gebruik hiervoor de [zoekmodule](#) 'ik zoek een ...' – rubriek: 'landmeter-expert'

Of de dichtstbijzijnde landmeter-expert onder '[info stedenbouw](#)'